

São Paulo, 03 de setembro de 2025

Para Senhora:

Marilaine Borges de Paula

Leiloeira Oficial e Rural, Matr. JUCESP nº 601

CPF: 122.197.428-90

Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia. CEP: 14027-130 Ribeirão Preto - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

SUMÁRIO

1. Solicitante
2. Finalidade do laudo
3. Objetivo da avaliação
4. Imóvel avaliando
5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
6. Caracterização do Imóvel Avaliando
7. Diagnóstico de mercado
8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados
9. Determinação do valor
10. Especificação da avaliação
11. Termo de encerramento

IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel

Um terreno designado por Lote 01 da quadra 36 do loteamento Residencial Alvorada, no município de Araçoiaba da Serra – SP, com as seguintes características: frente para a área verde de 4,00 metros de largura contígua à Av. R.03 (atual Av. Presidente Getúlio Vargas), encerrando uma área total de 850 metros quadrados. Construído um prédio que recebeu o número 20 da Rua C – 16 (atual Rua Acre) com uma área construída de 157,66 metros quadrados conforme AV.5-24.886.

MATRÍCULA 24.886 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba - SP.

VALOR VENAL DE MERCADO

R\$ 348.000,00 (Trezentos e quarenta e oito mil reais)

IMÓVEL AVALIANDO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Normas Técnicas: NBR 14653-1 e 14653-2

Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento Dados: Estatística Inferencial

Grau de Fundamentação: II - Grau de Precisão: III

Avaliador: Francisco Zani - CREA/SP 0601058902

ART: 2620251529602

1. Solicitante

Nome: Marilaine Borges de Paula

CPF nº: 122.197.428-90.

Endereço: Av. Braz Olaia Acosta, 727 5º andar, Jardim. Califórnia.

Município/Estado: Ribeirão Preto - SP. CEP: 14027-130.

Telefone: (16) 99717.6595. **E-mail:** marilaine.borges@confiancaleiloes.com.br

2. Finalidade do laudo

Leilão

3. Objetivo da avaliação

Determinação de Valor Venal de Mercado.

4. Imóvel avaliando**Endereço e Matrícula:**

Imóvel

Um terreno designado por Lote 01 da quadra 36 do loteamento Residencial Alvorada, no município de Araçoiaba da Serra – SP, com as seguintes características: frente para a área verde de 4,00 metros de largura contígua à Av. R.03 (atual Av. Presidente Getúlio Vargas), encerrando uma área total de 850 metros quadrados. Construído um prédio que recebeu o número 20 da Rua C – 16 (atual Rua Acre) com uma área construída de 157,66 metros quadrados conforme AV.5-24.886.

MATRÍCULA 24.886 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba - SP.

Coordenadas geográficas: 23°31'16.5"S 47°37'21.4"W

Área Construída (m2): 157,66 m2

Área Total do Terreno (m2): 850,00 m2

5. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Para a exata localização do imóvel avaliando utilizou-se informações de endereço de matrícula: logradouro, numeração do imóvel, quadra, lote e mapa de implantação aprovado na prefeitura do município de Araçoiaba da Serra - SP.

O imóvel avaliando está ocupado atualmente, não sendo possível a realização de vistoria interna. Com a vistoria interna inviabilizada, o imóvel avaliando foi caracterizado como situação paradigma, tendo como base a documentação fornecida, a própria vistoria externa realizada e aspectos internos de imóveis assemelhados.

Não sendo a vistoria interna viabilizada, não é possível afirmar se o imóvel possui algum vício construtivo.

As áreas informadas como sendo relativas ao imóvel avaliando foram obtidas por meio de consulta às documentações fornecidas e visita externa ao local, sendo que, por questão de escopo do trabalho contratado, este Avaliador não executou medições in loco com a finalidade de ratificar as grandezas especificadas no título dominial. Entretanto, restou comprovado através de estimativa feita com base em imagem aérea que as dimensões do terreno e construção são compatíveis com as das grandezas consignadas na matrícula e, adicionalmente, foi possível estimar a área construída não averbada.

Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Já o **valor de liquidação forçada**, consiste no valor do bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado.

O Laudo tem como base os critérios e requisitos estabelecidos nas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **NBR 14653 - Avaliações de Bens - Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por ofertas públicas ou dados de transação concretizada, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Segundo o que consta no subitem **8.2.1.3.2** da **NBR 14.653-2**: *“O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.”*.

Já o subitem **8.2.13.5**, da mesma norma técnica, nos ensina que: *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”* (sublinhados acrescentados).

De acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do **IBAPE-SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), em sua versão de 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”.

Ainda nesse sentido, o subitem **8.2.1.4.3** da **NBR**: *“Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.”*.

Se considerarmos a amostra empregada nos cálculos avaliatórios, verifica-se que se trata de ofertas de mercado, anunciadas por corretores de imóveis ou imobiliárias. Os honorários cobrados por dignos profissionais do ramo de intermediação imobiliária, como se verifica nos regulamentos de classe, estão compreendidos entre 5% e 10%.

Dessa forma, tem-se claramente que o desconto de 10%, seja pela remuneração de honorários, isoladamente, ou cumulada com algum desconto sobre o preço de oferta (que não é necessariamente igual ao transacionado), plenamente justificável um abatimento da ordem de 10% sobre os preços em oferta.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o Solicitante e/ou Interessados por ele indicado. Sua distribuição a outras partes que não o Solicitante e Interessados, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia deste responsável técnico.

Esta avaliação é independente, e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços, sendo que este Avaliador não detém nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

6. Caracterização do Imóvel Avaliando

A região é formada por construções de padrão médio e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres baixa, com atividades de comércio com influência local.

O imóvel avaliando é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica; possui sistema de transporte coletivo; sistema de coleta de resíduos sólidos; sistema de distribuição de água potável; sistema de distribuição de energia elétrica; sistema de iluminação pública; sistema de telefonia; sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; sistema de comunicação e televisão; sistema de drenagem de águas pluviais e sistema de esgoto sanitário aprovado com fossa séptica.



Vista aérea do imóvel avaliando:

Endereço: Lote 01 da quadra 36 do loteamento Residencial Alvorada, no município de Araçoiaba da Serra – SP, frente para a área verde de 4,00 metros de largura contígua à Av. R.03 (atual Av. Presidente Getúlio Vargas), encerrando uma área total de 850 metros quadrados.
Construído um prédio que recebeu o número 20 da Rua C – 16 (atual Rua Acre, 20)

Área Construída: (m2):	157,66 m2
Área Total do Terreno(m2):	850,00 m2



No **Anexo II** deste Laudo, consta apresentado o registro fotográfico do imóvel.

7. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas junto a corretores de imóveis e particulares, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na região de interesse.

O imóvel situa-se em bairro com utilização residencial/comercial, inserido dentro do perímetro urbano, apresentando valorização já estabilizadas.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto estudado, com padrão construtivo de qualidade normal, excetuando que a origem dominial e recente ocupação do bem é remetida possivelmente a integrantes do narcotráfico, o que pode passar insegurança a potenciais arrematantes do bem em leilão, especialmente aqueles que pretendariam habitar no local, dito imóvel passa a ter sua atratividade reduzida, sendo que em condições normais seria entre média e alta, contudo, no caso em questão, entende-se que passa a ser média.

8. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados

Para a avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto no **subitem 8.2.1 da NBR 14653-2**, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão linear.

Para obter o valor de mercado de venda do imóvel avaliando por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 25 elementos coletados no mercado local, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, das quais 23 foram consideradas na avaliação, sendo adotadas uma variável dependente, Valor Unitário, e quatro variáveis independentes: Área privativa, Área do terreno, Padrão de Acabamento e Estado de Conservação). As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no **Anexo I**.

Os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamentos estatísticos e gráficos estão detalhados no **Anexo I**.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, desenvolvido modelo de regressão, onde a seguinte variável não se mostrou consistentes e significativas: AC/AT, Localização, Data, Inserção, Área de lazer e Distância do centro.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Área privativa: variável independente quantitativa, que informa a área privativa em m^2 de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 59,00 m^2 a 412,00 m^2 ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário

(X2) Área do terreno: variável independente quantitativa, que informa a área do terreno em m^2 de cada elemento amostral; Amplitude da amostra: 100,00 m^2 a 1.300,00 m^2 ; Sensibilidade: negativa, quanto maior a área menor o valor unitário

(X3) Padrão de acabamento: variável independente qualitativa, que informa o padrão de acabamento de cada elemento amostral, sendo: Normal baixo =1; Normal = 2 e Normal alto = 3. Amplitude da amostra; 1 a 3; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(X4) Estado de Conservação: variável independente qualitativa, que informa o estado de conservação de cada elemento amostral, sendo: Regular =1; Bom = 2 e Novo = 3; Amplitude da amostra: 1 a 3; Sensibilidade: positiva, quanto maior a área maior o valor unitário

(Y) Unit (R\$/ m^2): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento amostral, ou seja, a relação entre o valor de locação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.557,67 a R\$ 6.333,33.

9. Determinação do valor

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/ m^2)	Máximo
- 5,06 %	2.595,14	+ 5,63 %
R\$ 388.438,19	R\$ 409.150,14	R\$ 432.195,27

Campo de Arbítrio

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.205,87	347.777,46	-15%
Calculado	2.595,14	409.150,14	---
Máximo	2.984,41	470.522,08	+15%
Valor adotado: R\$ 348.000,00			

Equação de regressão:

Função Estimativa: Valor Unitário/R\$ m² = 1/(
 +0,0007183842689+2,623767687E-07 * Área Privativa
 -0,01620313522 / Área do Terreno-9,157774826E-05 * Padrão de acabamento
 -8,609863248E-05 * Estado de Conservação)

Justificativa para não adoção do valor médio calculado:

Devido modelo estatístico não ter variável oferta e venda, e a vistoria interna inviabilizado, para projeção do valor de avaliação, atribuído ao imóvel avaliando o valor inferior do campo arbitrio (-15%).

Tendo em vista a finalidade da avaliação, no que se refere à apuração do seu valor venal de mercado, considerando arredondamentos permitidos pela norma (até ±1%), como resultado da avaliação, infere-se ser esta quantia em **R\$ 348.000,00 (Trezentos e quarenta e oito mil reais)**.

Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, sob condições normais de venda.

10. Especificação da avaliação

A pontuação atingida considerando a Tabela 1 da NBR 14.653-2 foi de 13 pontos, sendo que no item 1 grau 1; nos Itens 2, 3 e 5 grau 2; nos itens 4 e 6, grau 3. Portanto, este trabalho apresenta Grau de Fundamentação II.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é de 10,69%. Logo, este trabalho apresenta Grau de Precisão III.

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

item	Grau de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estatística	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
	X		
Grau de Precisão do Laudo			3

11. Termo de encerramento

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de 29 folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea;

Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos;

Anexo III - Matrícula

Anexo IV –Registro de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 03 de setembro de 2025.

Francisco Zani - Engenheiro Civil
CREA/SP 0601058902
CPF: 024.954.388 – 57
ART: 2620251529602

Anexo I - Relatórios Estatísticos a partir do software SisDea**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Francisco Zani
Modelo:	Casa Araçoiaba da Serra_2025
Data do modelo:	segunda-feira, 1 de setembro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa em m².	Sim
Área do Terreno	Numérica	Quantitativa	Área de terreno em m².	Sim
AC/AT	Numérica	Quantitativa	Índice de área construída sobre área de terreno.	Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão de acabamento, sendo: 1 - Normal Baixo 2 - Normal 3 - Normal Alto	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação, sendo: 1 - Regular 2 - Bom 3 - Novo	Sim
Localização	Numérica	Dicotomica	Localização, sendo: 1 - Região periférica 2 - Região não central 3 - Região central	Não
Data	Numérica	Proxy	Data, sendo:	Não

0 - 2025				
Inserção	Númerica	Dicotomica	Inserção, sendo:	Não
			1 - Isolada	
			2 - Condomínio	
Área de lazer	Númerica	Dicotomica	Área de lazer, sendo:	Não
			1 - Não	
			2 - Sim	
Distância centro km	Númerica	Quantitativa	Distância do centro de Atibaia em km	Não
Valor Unitário/R\$ m ²	Númerica	Dependente	Valor Unitário R\$ / m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Privativa	59,00	412,00	353,00	128,61
Área do Terreno	100,00	1.300,00	1.200,00	315,48
Padrão de acabamento	0,23	0,82	0,59	0,45
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,09
Valor Unitário/R\$ m ²	1,00	3,00	2,00	2,35

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9831636 / 0,9052937
Coeficiente de determinação:	0,9666107
Fisher - Snedecor:	130,27
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	130,274
Não Explicada	0,000	18	0,000	
Total	0,000	22		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário/R\$ m² = +0,0007183842689 +2,623767687E-07 * Área Privativa -0,01620313522 / Área do Terreno -9,157774826E-05 * Padrão de acabamento -8,609863248E-05 * Estado de Conservação

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Privativa	x	1,71	10,47
Área do Terreno	1/x	-3,51	0,25
Padrão de acabamento	x	-8,05	0,00
Estado de Conservação	x	-5,97	0,00
Valor Unitário/R\$ m ²	1/y	10,84	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	-0,65	-0,63	-0,70	0,85
Área do Terreno	x2	-0,65	0,00	0,30	0,25	-0,55
Padrão de acabamento	x3	-0,63	0,30	0,00	0,59	-0,85
Estado de Conservação	x4	-0,70	0,25	0,59	0,00	-0,82
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,85	-0,55	-0,85	-0,82	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Privativa	x1	0,00	0,24	0,18	0,01	0,37
Área do Terreno	x2	0,24	0,00	0,60	0,67	0,64
Padrão de acabamento	x3	0,18	0,60	0,00	0,66	0,88
Estado de Conservação	x4	0,01	0,67	0,66	0,00	0,82
Valor Unitário/R\$ m ²	y	0,37	0,64	0,88	0,82	0,00

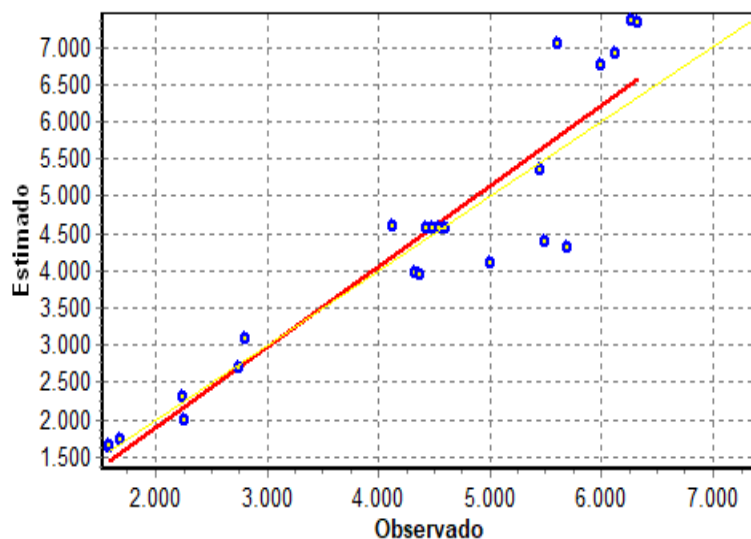
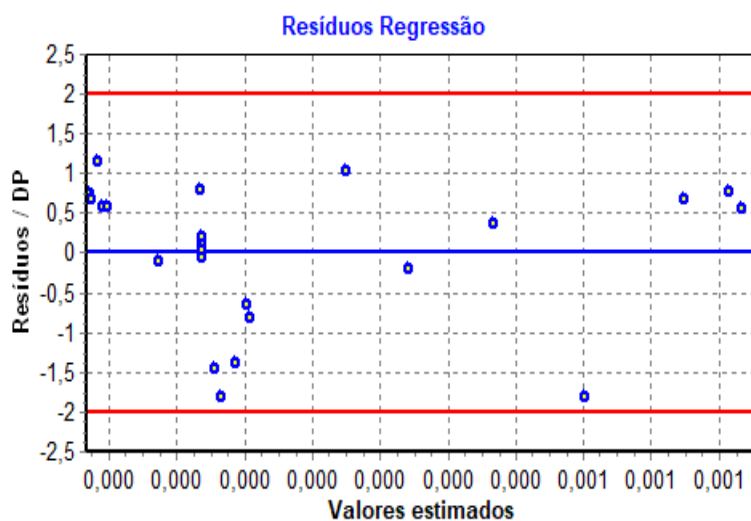
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00015900	0,00013600	0,00002300	14,6976%	0,742766	0,01903400
2	0,00035700	0,00032400	0,00003300	9,1521%	1,035908	0,03870400
3	0,00017800	0,00014200	0,00003600	20,3092%	1,147376	0,04233900
4	0,00063200	0,00060700	0,00002500	3,8985%	0,780332	0,06704500
5	0,00015800	0,00013600	0,00002200	13,6860%	0,684860	0,01604900
6	0,00063400	0,00061600	0,00001700	2,7523%	0,552885	0,32912200
7	0,00024200	0,00021800	0,00002500	10,2258%	0,785270	0,20409700
8	0,00016700	0,00014800	0,00001900	11,1447%	0,588673	0,01332900
9	0,00036400	0,00037000	-0,00000600	-1,7760%	-0,204881	0,00454500
10	0,00018400	0,00018700	-0,00000300	-1,8366%	-0,106908	0,00096600
11	0,00044400	0,00050100	-0,00005700	-12,8142%	-1,802574	0,21253200
13	0,00017500	0,00023300	-0,00005700	-32,7410%	-1,820426	0,25439800
14	0,00022900	0,00025400	-0,00002600	-11,2985%	-0,818463	0,05064900
16	0,00044500	0,00043400	0,00001100	2,5653%	0,362151	0,03268800
17	0,00022300	0,00021900	0,00000400	1,6960%	0,119749	0,00041400
18	0,00021700	0,00021900	-0,00000200	-0,7927%	-0,054587	0,00008600
19	0,00022600	0,00021900	0,00000700	2,9404%	0,210269	0,00127500
20	0,00022000	0,00021900	0,00000100	0,4517%	0,031491	0,00002900
21	0,00018200	0,00022800	-0,00004600	-25,1514%	-1,449292	0,14631900
22	0,00059500	0,00057400	0,00002100	3,5855%	0,676390	0,04006200
23	0,00016300	0,00014500	0,00001800	11,1636%	0,577256	0,01134200
24	0,00020000	0,00024400	-0,00004400	-21,8028%	-1,381969	0,05983800
25	0,00023100	0,00025100	-0,00002100	-8,9733%	-0,656276	0,02075800

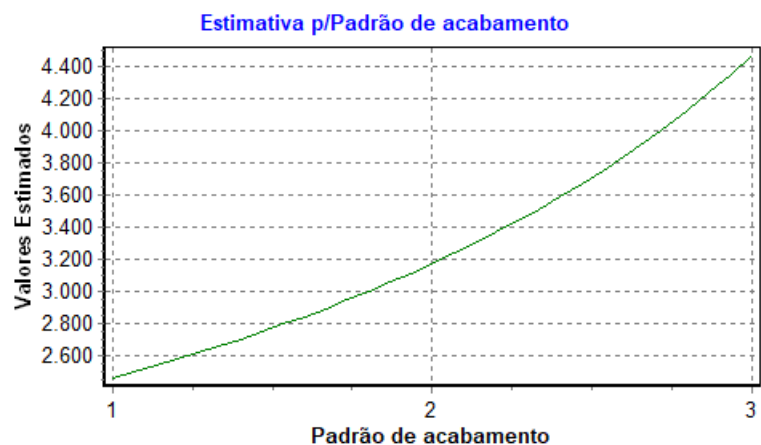
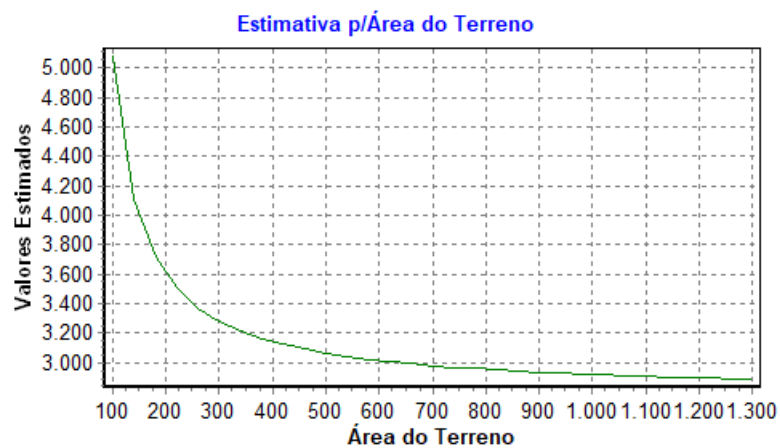
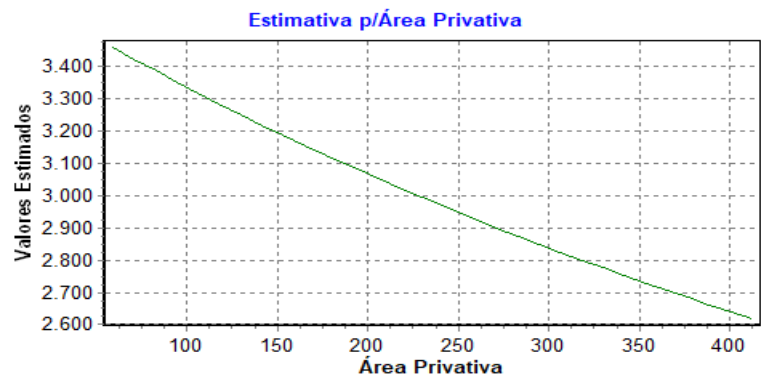
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

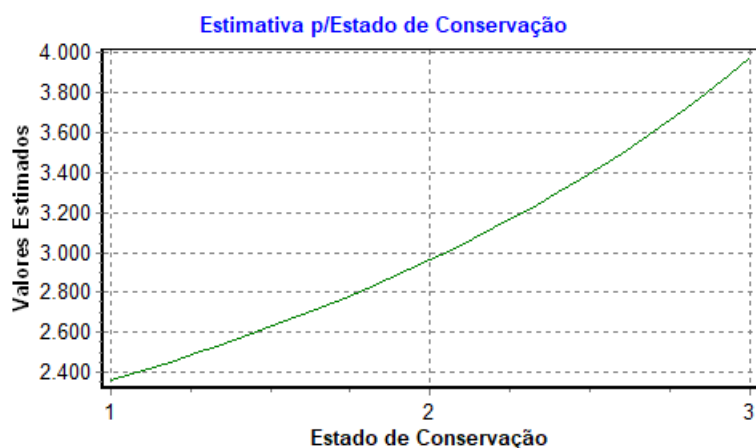
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**Resíduos da Regressão Linear**

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Dom João VI, 3		Centro	Bwm Imobiliária
2		Rua Vitória Antunes Fonseca, 1		Centro	E Azevedo
3		Rua Dom João VI, 1		Centro	Bwm Imobiliária
4		Rua Roque Benedito de Oliveira, 30		Jardim Master	Bwm Imobiliária
5		Nova Aracoíaba		Nova Aracoíaba	E Azevedo
6		Rua Daniel Vieira Rodrigues, 1110		Jardim Nossa Sra Salette	Salu Imóveis
7		Alameda Assumpta Bonadio Gomes		Maria Paula Esposito	Ae Patrimônio Consultores
8		Rua Emílio Redondo, 1		Centro	E Azevedo
9		Alameda José Geraldo de Lima		Alcides Vieira	Ae Patrimônio Consultores
10		Rua Luiz Celestino Bertanha, 1	Vila dos Ipês	Jardim Salete	E Azevedo
11		Alameda das Acácias, 257		Ipanema do Meio	Emaximóvel Vendas E Imóveis
12	*	Rua Antenor Floriano, 807		Jardim Colonial I	Emaximóvel Vendas E Imóveis
13		Rua Emílio Redondo, 80		Centro	E Azevedo
14		Rua Osvaldo Eugênio Antunes, 1		Centro	E Azevedo
15	*	Rua Álvaro Azeredo Duarte		Nova Aracoíaba	Paula Santos Imóveis
16		Rua Servidão		Campo do Meio	Ae Patrimônio Consultores
17		Rua Luís Pereira Lameu, 460	Condomínio Saint ' Anna	Primavera	E Azevedo
18		Rua Luís Pereira Lameu, 460	Condomínio Saint ' Anna	Primavera	E Azevedo

19		Rua Luís Pereira Lameu, 460	Condomínio Saint ' Anna	Primavera	E Azevedo
20		Rua Luís Pereira Lameu, 460	Condomínio Saint ' Anna	Primavera	E Azevedo
21		Shigenori Yamagushi		Jardim Horizonte	Gat Locação E Adm. Imóveis S
22		Rua Luis Pinto		Jardim Colonial I	Ae Patrimônio Consultores
23		Rua Helenice de Albuquerque Maiolo, 189		Centro	E Azevedo
24		Rua Helenice de Albuquerque Maiolo		Centro	E Azevedo
25		Rua Helenice de Albuquerque Maiolo		Centro	E Azevedo

ID	Desabilitado	Telefone
1		(15) 3211-3000
2		(11) 4519-6799
3		(15) 3211-3000
4		(15) 3211-3000
5		(11) 4519-6799
6		(15) 3342-2684
7		(15) 3035-7400
8		(11) 4519-6799
9		(15) 3035-7400
10		(11) 4519-6799
11		(15) 2101-0900
12	*	(15) 2101-0900
13		(11) 4519-6799
14		(11) 4519-6799
15	*	(11) 91221-5646
16		(15) 3035-7400
17		(11) 4519-6799
18		(11) 4519-6799
19		(11) 4519-6799
20		(11) 4519-6799
21		(15) 3414-1900
22		(15) 3035-7400
23		(11) 4519-6799
24		(11) 4519-6799
25		(11) 4519-6799

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Privativa	Área do Terreno	AC/AT	Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Localização	Data
1		59,00	250,00	0,24	3	3	2	0
2		100,00	250,00	0,40	2	2	2	0
3		82,00	250,00	0,33	3	3	2	0

4		300,00	1.300,00	0,23	1	1	2	0
5		60,00	250,00	0,24	3	3	2	0
6		412,00	500,00	0,82	1	1	2	0
7		63,00	100,00	0,63	2	2	2	0
8		105,00	250,00	0,42	3	3	2	0
9		91,00	150,00	0,61	1	2	2	0
10		90,00	150,00	0,60	3	2	2	0
11		253,00	800,00	0,32	1	2	2	0
12	*	100,00	500,00	0,20	2	2	2	0
13		100,00	250,00	0,40	3	2	2	0
14		80,00	125,00	0,64	2	2	2	0
15	*	348,00	304,00	1,14	1	1	2	0
16		98,00	350,00	0,28	1	2	2	0
17		88,00	200,00	0,44	2	3	2	0
18		88,00	200,00	0,44	2	3	2	0
19		88,00	200,00	0,44	2	3	2	0
20		88,00	200,00	0,44	2	3	2	0
21		100,00	231,00	0,43	3	2	2	0
22		250,00	500,00	0,50	1	1	2	0
23		93,00	250,00	0,37	3	3	2	0
24		120,00	250,00	0,48	2	3	2	0
25		150,00	250,00	0,60	2	3	2	0

ID	Desabilitado	Inserção	Área de lazer	Distância centro km	Valor Unitário/R\$ m²
1		1	1	1,60	6.271,19
2		1	1	0,80	2.800,00
3		1	1	1,80	5.609,76
4		1	2	4,10	1.583,33
5		1	1	0,85	6.333,33
6		1	1	2,30	1.577,67
7		1	1	1,90	4.126,98
8		1	1	1,10	6.000,00
9		1	1	1,80	2.747,25
10		2	1	31,00	5.444,44
11		1	1	5,10	2.252,96
12	*	1	1	7,10	4.500,00
13		1	1	1,20	5.700,00
14		1	1	0,35	4.375,00
15	*	1	1	1,10	1.293,10
16		1	1	1,50	2.244,90
17		2	2	3,00	4.488,64
18		2	2	3,00	4.602,27
19		2	2	3,00	4.431,82
20		2	2	3,00	4.545,45
21		1	1	4,00	5.500,00
22		1	1	6,90	1.680,00
23		1	1	1,20	6.129,03
24		1	1	1,40	5.000,00
25		1	1	1,30	4.333,33

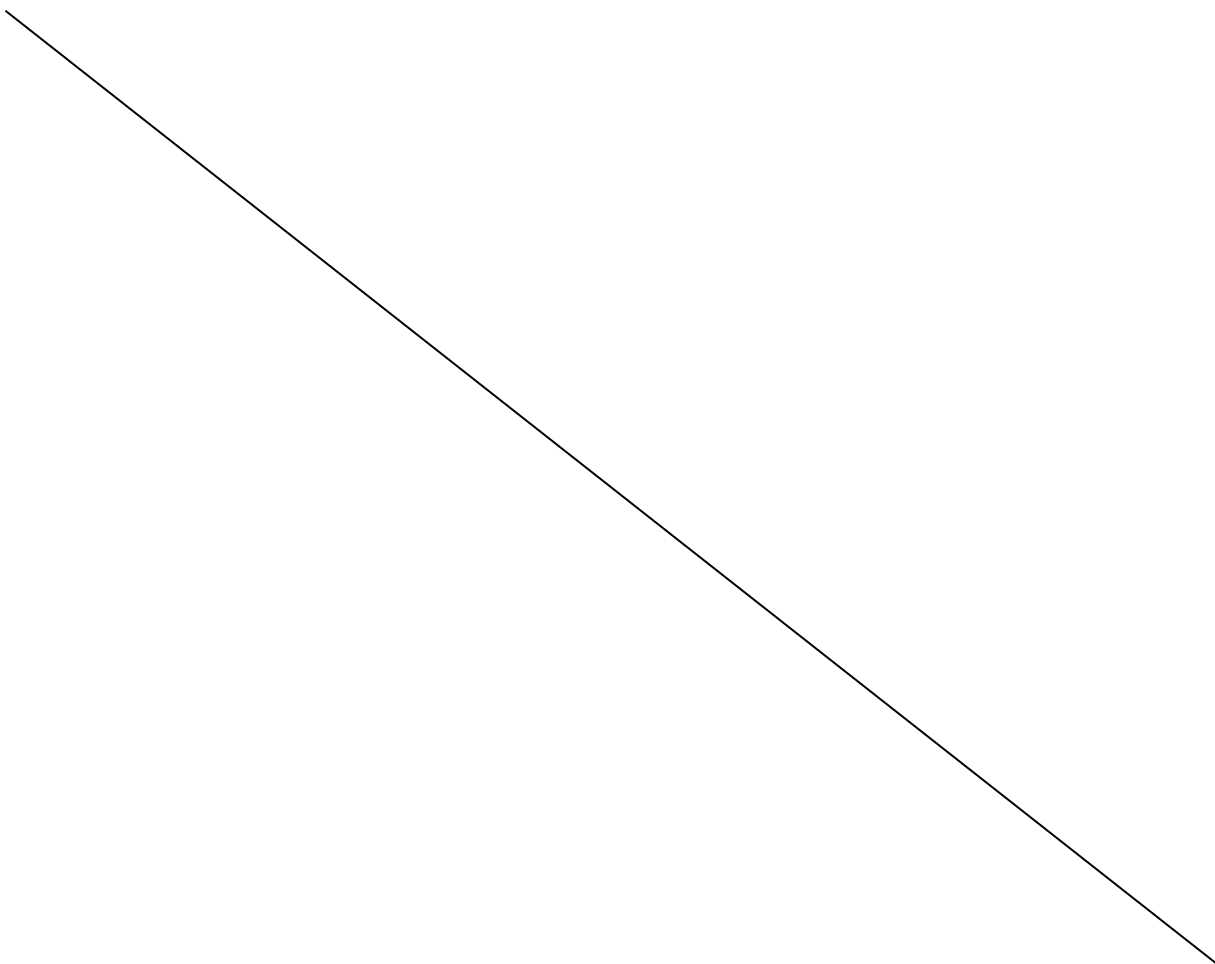
18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.463,77	5,06%	
Valor Médio	2.595,14	-	III
Valor Máximo	2.741,31	5,63%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av Pres. Getulio Vargas - Atual Rua Acre	-
Complemento		-
Bairro	Loteamento Residencial	-
Informante		-
Telefone		-
Área Privativa	157,66	Não
Área do Terreno	850,00	Não
Padrão de acabamento	2,00	Não
Estado de Conservação	2,00	Não



Anexo II - Relatório de Registros Fotográficos (1 folhas);



Fachada do Imóvel,
Endereço: Rua Acre, 20 Residencial Araçoiaba da Serra - SP
MATRÍCULA 24.886



Logradouro.
Endereço: Rua Acre, 20 Residencial Araçoiaba da Serra - SP
MATRÍCULA 24.886

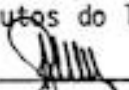


Imagem aérea do imóvel.
Endereço: Rua Acre, 20 Residencial Araçoiaba da Serra - SP
MATRÍCULA 24.886 lote 01 quadra 36



Imagem da fachada do imóvel.
Endereço: Rua Acre, 20 Residencial Araçoiaba da Serra - SP
MATRÍCULA 24.886 lote 01 quadra 36

Anexo III: MATRÍCULA

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM nº 112607.2.0024886-67 SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SOBOCABA - ESTADO DE SÃO PAULO LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL O oficial 	
MATRÍCULA 24.886	FOLHA 01		
Sorocaba, 31 de agosto de 1.983.- IMÓVEL:- UM TERRENO designado por lote nº 01, da quadra 36, do loteamento denominado Residencial Alvorada, sito no lugar denominado Barreiro ou Ipeirão de Cima, no município de Araçoiaba da Serra, desta comarca, com as seguintes características:- faz frente para a área verde de 4,00 metros de largura, contígua à Avenida R.03, medindo 36,80 metros em linha reta, mais 0,60 metros em curva, cujo raio de curvatura é de 9,00 metros; nos fundos confronta com o lote nº 02, medindo 30,00 metros; no seu lado esquerdo confronta com o lote nº 19, medindo 41,00 metros; no seu lado direito confronta com a rua C-16, medindo 16,00 metros, encerrando a área total de 850,00 metros quadrados.- REGISTRO ANTERIOR:- R.4/22.478, em 31/08/1983, neste livro e Cartório. PROPRIETÁRIA:- ALVORADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA., com sede em Araçoiaba da Serra, desta comarca, inscrita no CNPJ/MF. sob o número - 50.815.083/0001-45.- O Escrevente Autorizado,  (Jair Ponceano Nunes).- D.-Cr\$560,00.- E.-Cr\$112,00.- C.S.-Cr\$112,00.- TOTAL:-Cr\$784,00.-			
Av.1-matrícula nº 24.886, em 31 de agosto de 1.983.- O imóvel supra matriculado foi dado pela proprietária supra referida e qualificada, EM CAUÇÃO à Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra, para garantia da execução das benfeitorias a serem executadas no loteamento Residencial Alvorada; conforme se verifica do Termo de Cauçionamento datado de 10/12/82, incluso nos autos do loteamento supra referido.- O Escrevente Autorizado,  (Jair Ponceano Nunes).- D.-Cr\$770,00.- E.-Cr\$154,00.- C.S.-Cr\$154,00.- TOTAL:-Cr\$1.078,00.-			
Av.2/m.24.886, em 27 de maio de 1.986.- O imóvel objeto desta matrícula, FOI LIBERADO da CAUÇÃO constante da Av.1 supra.- Conforme Termo de Liberação de Caução, expedido pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra, em 06-05-86.- (VIDE VERSO).-			

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 219.678-** DATA: 12/08/2025 11:23:12 - VALOR: R\$ 22,13

CNM nº 112607.2.0024886-67

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 24.886 FOLHA 01 VERSO

O escrevente autorizado, *Cláudio* (Zezualdo Antonio Claudio).J.z.-
D. Cz\$ 7,00 - E. Cz\$ 1,89 - C. S. Cz\$ 1,40 - Total Cz\$ 10,29.-

Av.3/24.886, em 28 de dezembro de 1998.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada, autorizou-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente acha-se cadastrado sob o número 202.343.012-607-901, na Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra-SP, conforme certidão nº 412/98, expedida pela referida Prefeitura, em 18 de agosto de 1998.

O Escrevente Autorizado, *Eduardo Soncim* (Eduardo Soncim) z

José Roberto Lorenga Castro
OFICIAL

R.4/24.886, em 28 de dezembro de 1998.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada pelo Cartório de Notas local, em 28 de abril de 1998, no Livro nº 1.195, fls.97, Re-Ratificada pela Escritura lavrada nas mesmas notas, em 20 de novembro de 1998, no Livro 1.322, página nº 242, a proprietária já nomeada e qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a DANIEL CORDEIRO BRAGA, RG nº 3.108.825-SSP/SP e CPF nº 024.630.758/72, administrador de empresas, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA LEONI LOPES ALONSO BRAGA, RG nº 3.766.964-SSP/SP e CPF sob o nº 077.127.448/31, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo valor de CR\$430.000,00 (moeda antiga), sendo o VALOR VENAL de R\$5.644,00.

O Escrevente Autorizado, *Eduardo Soncim* (Eduardo Soncim) z

José Roberto Lorenga Castro
OFICIAL

(VIDE FOLHA 02)

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.878-** DATA: 12/08/2025 11:23:12 - VALOR: R\$ 22,13

CNM nº 112607.2.0024886-67

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Segundo Oficial de Registro de Imóveis
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA **24.886** FOLHA **02** **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Av.5-24.886, em 16 de março de 1999.

De conformidade com o Requerimento datado de 22 de fevereiro de 1999, pediu-se a presente, para ficar constando, que no imóvel objeto desta matrícula, FOI CONSTRUÍDO UM PRÉDIO que recebeu o nº 20 da Rua C-16, com a área construída de 157,66 metros quadrados, conforme Auto de Vistoria - Habite-se nº 10-95, expedido pela Prefeitura Municipal de Aracoiaba da Serra, SP., em 02 de maio de 1995, quites com o INSS., conforme Certidão Negativa de Débito - CND. nº 671509, Série F, expedida pela Agência local daquele Órgão em 29 de março de 1995, atribuiu-se à construção o valor de R\$11.500,00.

A Escrevente Autorizada Valéria R. Rodrigues dos Reis (Valéria R. Rodrigues dos Reis) Z

José Roberto Lorenz Castro
Oficial

R.6-24.886, em 16 de Fevereiro de 2000.

TÍTULO: PARTILHA.

De conformidade com o Formal de Partilha e respectivo Aditamento, dados e passados nesta cidade, aos 09 de Agosto de 1999 e 23 de Novembro de 1999, respectivamente, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, extraídos dos Autos nº 1.899/98, de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de DANIEL CORDEIRO BRAGA, consta que por R. Sentença prolatada em 06 de Julho de 1999, a qual transitou em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, FOI PARTILHADO às herdeiras filhas: CLAUDIA CRISTINA BRAGA GASPAS, RG. 46.879.656-9-SSP-SP e CPF-MF. 099.186.778-56, brasileira, advogada, casada no regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial devidamente registrado sob o nº 3.789 de ordem, no Livro 03 - Registro Auxiliar, neste Serviço, com MARCELO GASPAS, RG. 14.932.661-0-SSP-SP e CPF-MF. 099.155.388-80, brasileiro, Procurador do Estado, residentes e domiciliados nesta cidade; e, ANDRÉA LUCIA BRAGA VIEIRA RODRIGUES, RG. 16.879.657-0-SSP-SP e CPF-MF. 099.186.468-96, brasileira, engenheira, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência a Lei 6.515/77, com MÁRCIO VIEIRA RODRIGUES, RG. 14.689.345-SSP-SP e CPF-MF. 047.706.448-50, brasileiro, delegado de polícia, residentes e domiciliados nesta cidade; na proporção de 1/2 a cada uma das duas herdeiras filhas; pelo valor de R\$17.131,11.

O Escrevente Autorizado, Claudio (Márcio José Claudio) DFL.

José Roberto Lorenz Castro
Oficial

(CONTINUA NO VERSO)

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.219.678-** DATA: 12/08/2025 11:23:12 - VALOR: R\$ 22,13

CNM nº 112607.2.0024886-67

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA 24.886 FOLHA 02 VERSO

Av.7-24.886, em 07 de abril de 2011.
De conformidade com a Certidão emitida pela Prefeitura de Araçoiaba da Serra/SP, em 15 de março de 2011, apresentada juntamente com o Formal de Partilha a seguir registrado, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na referida Prefeitura, sob o nº 008262.
(d/mi)

Décio Fogaça Leite
Escritor Autorizado

José Roberto Lorenzo Castro/Ana Paula T. S. Costa Soares
Oficial/Substituta

Av.8-24.886, em 07 de abril de 2011.
De conformidade com a cópia autenticada da Certidão de Casamento Assento nº 622 Livro B-Aux. 002, Folhas 262, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito local, em 28 de janeiro de 2004, apresentada juntamente com o Formal de Partilha a seguir registrado, os proprietários CLAUDIA CRISTINA BRAGA GASPAS e seu marido MARCELO GASPAS, separaram-se, nos termos da R.Sentença proferida aos 11 de maio de 2001, nos autos nº 1398/01 da 3ª Vara Cível local, a qual transitou em julgado, voltando ela a assinar o seu nome de solteira, ou seja: CLAUDIA CRISTINA BRAGA.
(d/mi)

Décio Fogaça Leite
Escritor Autorizado

José Roberto Lorenzo Castro/Ana Paula T. S. Costa Soares
Oficial/Substituta

R.9-24.886, em 07 de abril de 2011.
TÍTULO: PARTILHA.
De conformidade com o Formal de Partilha dado e passado aos 13 de Agosto de 2001, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível local, extraído dos autos da Ação de Separação Judicial Consensual, Processo nº 1398/01, requerida por MARCELO GASPAS e CLAUDIA CRISTINA BRAGA GASPAS, consta que por R. Sentença proferida aos 11 de maio de 2001, a qual transitou em julgado, **uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.6 de ordem, no valor atribuído de R\$7.498,47, FOI PARTILHADA a CLAUDIA CRISTINA BRAGA, RG. nº 16.879.656-9-SSP-SP, CPF/MF. nº 099.186.778-56, brasileira, advogada, separada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Bogotá, nº 60, apto. 74, Jardim América, com o valor venal de R\$16.242,22.**
(d/mi)

Décio Fogaça Leite
Escritor Autorizado

José Roberto Lorenzo Castro/Ana Paula T. S. Costa Soares
Oficial/Substituta

(CONTINUA NA FOLHA 03)

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 219.678-11 DATA: 12/08/2025 11:23:12 - VALOR: R\$ 22,13

CNM nº 112607.2.0024886-67

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Segundo Oficial de Registro de Imóveis
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA: 24.886 FOLHA: 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.10-24.886, em 07 de abril de 2011.
De conformidade com a mesma cópia autenticada da Certidão de Casamento mencionada na Av.8 desta matrícula, a proprietária CLAUDIA CRISTINA BRAGA, teve sua separação convertida em **divórcio**, nos termos da R.Sentença proferida aos 08 de abril de 2003, nos autos nº 3503/02 da 3ª Vara Cível local, a qual transitou em julgado.
(d/mi)

Décio Fogaça Leite
Escritor Autorizado

José Roberto Lorenzo Castro/Ana Paula E. S. Costa Soares
Oficial/Substituto

Av.11-24.886, em 07 de abril de 2011.
De conformidade com a Escritura a seguir registrada, a proprietária CLAUDIA CRISTINA BRAGA, teve seu estado civil novamente alterado, em virtude de seu casamento contraído no dia 15 de junho de 2006, com STEFAN FRED MACHALICA, adotando o regime de **Comunhão Parcial de Bens**, continuando ambos a assinarem os mesmos nomes, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento Matrícula: 15475-01 55 2006 2 00091267 0023482-72, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito local, em 16 de agosto de 2006.
(d/mi)

Décio Fogaça Leite
Escritor Autorizado

José Roberto Lorenzo Castro/Ana Paula E. S. Costa Soares
Oficial/Substituto

R.12-24.886, em 07 de abril de 2011.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, aos 12 de março de 2011, no Livro nº 188, Páginas nºs 372/375, os proprietários CLAUDIA CRISTINA BRAGA, RG. nº 16.879.656-9-SSP/SP, CPF/MF. nº 099.186.778/56, brasileira, advogada, assistida de seu marido STEFAN FRED MACHALICA, RNE V496189-1-CGPI/DIREX/DPF, CPF/MF. nº 232.371.678/60, alemão, engenheiro, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Osmar Montanham, nº 101, casa 13, Elton Ville; e, ANDREA LUCIA BRAGA VIEIRA RODRIGUES, RG. nº 16.879.657-0-SSP/SP, CPF/MF. nº 099.186.468/96, brasileira, engenheira, assistida de seu marido MARCIO VIEIRA RODRIGUES, RG. nº 14.689.345-1-SSP/SP, CPF/MF. nº 047.706.448/50, brasileiro, delegado de polícia, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua João Wagner Wey, nº 1651, Casa 41, Jardim América, transmitiram por
(CONTINUA NO VERSO)

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 219.678-**- DATA: 12/08/2025 11:23:12 - VALOR: R\$ 22,13

CNM nº 112607.2.0024886-67

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA: 24.886 FOLHA: 03
 VERSO

venda o imóvel objeto desta matrícula, a DAVI FELIPE ROCHA, RG. nº 40.988.110-SSP/SP, CPF/MF. nº 326.105.048-96, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tiburcio Gabriel Torres Monteiro, nº 63, Vila Haro, pela importância de R\$50.000,00.
 (d/mi)

Décio Fogaça Leite
 Escrevente Autorizado

José Roberto Lorenço Castro Ana Paula T. S. Costa Soares
 Oficial Substituto

Av.13-24.886, em 16 de março de 2023.
 Procede-se a presente, para ficar consignada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em cumprimento à determinação judicial proferida pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Criminal da Comarca de Natal RN, aos 14 de fevereiro de 2023, nos autos do Processo nº 0871484-76.2022.8.20.5001, nos termos do Ofício nº 0040/2023 - GAECO - Núcleo São Paulo/SP, datado de 16 de fevereiro de 2023. (Protocolo nº 397.134 - 23/02/2023) (ed/cs)
 Selo Digital nº 112607331QK000465636R1123E

Eduardo Sampaio de Sousa Jr. Mendes
 Escrevente Autorizado

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salim Ferreira
 Oficial Interino/Oficial Substituto

**PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: MARCOS JUNIOR - CPF/CNPJ: ***-219-678-** DATA: 12/08/2025 11:23:12 - VALOR: R\$ 22,13

Anexo IV - Registro de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620251529602

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ZANI

Título Profissional: Engenheiro Mecânico, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2604317532

Registro: 0601058902-SP

Registro: 2016817-SP

Empresa Contratada: FRANCISCO ZANI ENGENHARIA- ME

2. Dados do Contrato

Contratante: Marilaine Borges de Paula

CPF/CNPJ: 122.197.428-90

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 5º andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Contrato:

Celebrado em: 01/08/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 8640,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida BRAZ OLÁIA ACOSTA

Nº: 727

Complemento: 5º andar

Bairro: JARDIM CALIFÓRNIA

Cidade: Ribeirão Preto

UF: SP

CEP: 14026-040

Data de início: 01/08/2025

Previsão de Término: 30/11/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de edificação

Quantidade

Unidade

8,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de 8 laudos de avaliação de imóvel urbano, matrículas: 24886, 24901, 24902, 24903, 24904 e 5390 do RII de Imóveis de Sorocaba-SP, 133876 150 RII de São Paulo-SP e 71449 RII de Barueri-SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

FRANCISCO ZANI - CPF: 024.864.388-67

Marilaine Borges de Paula - CPF/CNPJ: 122.197.428-90

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.oreasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br ou acessarlink@confea.org.br



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 01/08/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620251529602

Versão do sistema

Impresso em: 01/08/2025 17:21:16

Resolução n° 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

FRANCISCO ZANI:02495438857

Assinado de forma digital por FRANCISCO

ZANI:02495438857

Dados: 2025.09.01 17:52:30 -03'00'



Autenticação de ART
2620251529602